

Datum vergadering	29 september 2011	Nr.	15
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Kom Aardenburg (NL.IMRO.1714.012bpabg10-VG01).		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
Het bestemmingsplan Kom Aardenburg is opgesteld en in procedure gebracht in het kader van de inhaalslag (actualisering van verouderde bestemmingsplannen). Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid. Het bestemmingsplan heeft in belangrijke mate een consoliderend karakter. Slechts enkele nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn tien zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan aangepast. Tevens worden enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Kom Aardenburg gewijzigd vast te stellen.			

Aan de raad,

Het bestemmingsplan NL.IMRO.1714.012bpabg10-VG01 (Kom Aardenburg) is opgesteld en in procedure gebracht in het kader van de inhaalslag (actualisering van verouderde bestemmingsplannen). Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied gelegen binnen de kern van Aardenburg en vervangt de bestemmingsplannen Wederopbouwplan Aardenburg-Eede Herziening (1953), Kern Aardenburg (1995), Oude Stad Aardenburg (1977), Oude Stad Aardenburg uitwerking 2^o deel (1979), Oude Stad Aardenburg herziening 3^o deel (1985), Oude Stad Aardenburg herziening 4^o deel (1993), Oude Stad herziening 3^o gedeelte (1994), Coensdike (1996) en Buitengebied Voormalige gemeente Sluis en Aardenburg (2002).

Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid (Omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012). Het bestemmingsplan heeft in belangrijke mate een consoliderend karakter. Slechts enkele nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om de volgende ontwikkelingen:

Locatie Coensdike

Door de vraag naar woningen waar zorg verleend kan worden wordt het verzorgingshuis uitgebreid in de vorm van twee PG woningen voor zestien psychogeriatrische cliënten van Stichting ZorgSaam Zeeuws-Vlaanderen. Omdat de planontwikkeling in een ver gevorderd stadium is en aspecten als flora en fauna en water zijn onderzocht is voorzien in een rechtstreekse bouwmogelijkheid. Het risico op planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer op basis van een overeenkomst.

Voor alle overige locaties geldt dat tot bestemmingswijziging overgaan kan worden indien voldaan wordt aan milieuhygiënische eisen (zoals geluid, bodem, externe veiligheid), de woning(en) passen binnen de meerjarenplanning woningbouw van de gemeente, ruimtelijk-stedenbouwkundig een goede inpassing gewaarborgd is en voor de locaties een anterieure overeenkomst is gesloten waarin kostenverhaal en, indien van toepassing, de bijdrage aan het herstructureringsfonds is veilig gesteld. Het betreft de volgende locaties:

Besluit van de Raad d.d. 29 september 2011	• Amendement 15.nr. 1, ingediend door de fracties D&T, D'66, CDA, VVD en PvdA wordt zonder hoofdelijke stemming aangenomen. • Amendement 15.nr. 2, ingediend door de fracties PvdA, CDA, VVD, D&T en D66 wordt zonder hoofdelijke stemming aangenomen met dien verstande dat in het besluit het woord "geclausuleerde" wordt toegevoegd. • Amendement 15.nr. 3 ingediend door de fractie Nieuw Gemeentebelang wordt zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen. • Het geamendeerde voorstel wordt zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen.
---	--

Locatie Bewester Eede

Het is de bedoeling om de gronden aan de westzijde van de Bewester Eede geschikt te maken voor woningbouw. Er kunnen maximaal 4 woningen op het perceel gerealiseerd worden.

Locatie Spindlerpad

Op het perceel noordelijk van het bestaande pand Spindlerpad 4 bestaat de wens één vrijstaande woning te bouwen.

Locatie Weststraat 14-20

Voor de panden Weststraat 14 t/m 20 bestaat de wens deze op termijn te slopen en op de vrijkomende locaties een appartementencomplex te ontwikkelen. In een groot deel van deze panden is op dit moment een woninginrichtingzaak gevestigd.

Locatie Weeshuis Weststraat 22-24 en 32

Het monumentale weeshuis ligt in de Weststraat. Het is de bedoeling het weeshuis als monumentaal pand een levensvatbare functie te geven. Gedacht wordt aan de vestiging van een museum met ondersteunende horeca in het pand Weststraat 32 en het maken van een doolhof op het achterterrein. In het bestaande pand Weststraat 22 kan een appartement worden gerealiseerd.

Locatie Verloren Kostje/Brouwerijstraat

De onbebouwde gronden op de hoek Verloren Kostje/ Brouwerijstraat lenen zich voor een stedenbouwkundige afronding. Omdat de locatie is gelegen in de schil rondom het centrum, is de locatie naast voor wonen ook voor maatschappelijke dienstverlening geschikt (eventuele vestiging huisartsenpraktijk Aardenburg).

Locatie Paardenmarkt (van Overloop)

Het bedrijf van Overloop BV wenst haar agrarische activiteiten uit te bereiden en wenst hiertoe een agrarische bedrijfsloods op te richten direct ten noorden van de huidige loodsen. Eén van de gestelde voorwaarden is dat eventuele bedrijfshinder veroorzaakt vanuit de agrarische bedrijfsloods geen belemmering mag vormen voor de omliggende functies.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' (NL.IMRO.1714.012bpabg10-ON01) heeft in de periode van 26 mei 2011 tot en met 6 juli 2011 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via ruimtelijkeplannen.nl.

Van de terinzagelegging is op 25 mei 2011 kennis gegeven in de Staatscourant en het Zeeuws Vlaams Advertentieblad. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

In de publicatie is mede bekendheid gegeven aan de mogelijkheid om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Binnen deze periode zijn tien zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Voor een weergave van de zienswijzen en bijbehorende beantwoording en overwegingen wordt verwezen naar het bij dit besluit horende 'zienswijzenrapport Kom Aardenburg'. Tevens zijn er ambtshalve enkele onjuistheden geconstateerd in de regels, hiervoor worden enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld in het bij dit besluit horende 'zienswijzenrapport Kom Aardenburg'.

Daarom stellen wij voor het bestemmingsplan NL.IMRO.1714.012bpabg10-VG01 (Kom Aardenburg) gewijzigd vast te stellen.

De commissie Ruimte/AB heeft het voorstel op 14 september 2011 besproken en geadviseerd om het als B(espreek) stuk ter besluitvorming in behandeling te nemen.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2011;

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

- het bestemmingsplan NL. IMRO.1714.012bpabg10-VG01 (Kom Aardenburg) gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten van de exploitatie anderszins zijn verzekerd, met dien verstande dat:
 - het wijzigingsbesluit van reclamant 1 als volgt te redigeren: de minimale kavelbreedte van 30 meter terug te brengen naar 20 meter. (n.a.v. amendement 15, nr. 1);
 - in het bestemmingsplan, bij de regels, onder artikel 16.2.1. Hoofdgebouwen, onder 9, een geclausuleerde vrijstellingsbevoegdheid op te nemen waarbij het college vrijstelling kan verlenen tot een verschil van maximaal 6 meter tussen goothoogte en nokhoogte en;
 - het college opdracht te geven met een voorstel te komen om het hiervoor vermelde ook in de rest van de gemeente Sluis mogelijk te maken (n.a.v. amendement 15, nr. 2);
- in de Regels artikel 24.8 Wijzigingsgebied 5 te schrappen;
- op de plankaart (deel 2 van 3) het onderhavige perceel sectie E, nummer 3817, gelegen aan de Brouwerijstraat te wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk", zodat het realiseren van een dokterspraktijk, zoals door inspreker is bedoeld, tot de mogelijkheden behoort en;
- parkeergelegenheid gerealiseerd dient te worden op eigen terrein (n.a.v. amendement 15, nr.3).

Oostburg, 29 september 2011

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,

J. Suurmond

Oostburg, 9 augustus 2011

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De wnd. burgemeester,

J. Dijkstra

J. Suurmond

Bijlage(n):

- a. Zienswijzenrapport Kom Aardenburg

Ter inzage liggende stukken:

- 1. Ontwerp bestemmingsplan Kom Aardenburg



AMENDEMENT

(agendapunt 15, nr. 1.)

De raad van de gemeente Sluis in vergadering bijeen op donderdag 29 september 2011.

Met verwijzing naar het bepaalde in artikel 33 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad dienen wij een wijzigingsvoorstel in op agendapunt 15 het voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Kom Aardenburg.

Constateernde dat :

- Op locatie Herendreef - Bewester Eede zijn de volgende bepalingen opgenomen;
- In het wijzigingsgebied mogen maximaal vier woningen met een minimale kavelbreedte van 30 meter gerealiseerd worden.

Overwegende dat:

- Reclamant 1 bang is dat wanneer het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt' van toepassing is hij niet meer de mogelijkheid heeft om een woning te bouwen;
- Wij stellen daarom voor om de minimale kavelbreedte van 30 meter terug te brengen naar 20 meter.

Besluit:

Het wijzigingsbesluit van reclamant 1 als volgt redigeren: de minimale kavelbreedte van 30 meter terug te brengen naar 20 meter.

En gaat over tot de orde van de dag.

De fracties :

D & T
D'66
CDA
VVD
PvdA

Liber Baarends
Albert de Bruin
Sjaak Quaak
Stan Lauret
Robert Evers

Besluit raad 29-09-2011:
Amendement 15.1
Het amendement wordt
Zonder hoofdelijke stemming
Unaniem aangenomen.



AMENDEMENT

(Agendapunt 15, nr. 2)

De Raad van de Gemeente Sluis, in vergadering bijeen op 29 september 2011,

Kennis genomen;

- van raadsvoorstel nr 15, voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Kom Aardenburg;
- dat in alle (nieuwe) plannen voor de bebouwde kom binnen de gemeente Sluis de regeling wordt toegepast dat de nokhoogte maximaal 4 meter meer mag bedragen dan de goothoogte;

Overwegende;

- dat volgens het bestemmingsplan op blz. 30 “de aanpassing van de bestaande woningvoorraad (door sloop en/of herstructurering) dient te worden opgepakt”;
- dat volgens het bestemmingsplan op blz. 30 “het type woningen van het gehele woningbestand meer dient aan te sluiten bij de marktvraag, en er bovendien moet worden ingespeeld op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van geheel Aardenburg”;
- dat volgens het bestemmingsplan op blz. 35/36 “krimp de mogelijkheid biedt een kwaliteitsimpuls te geven aan wonen door het stimuleren van innovatie en vernieuwing en het woningaanbod aansluitend te maken bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners”;

Voorts overwegende;

- dat een groter verschil tussen nokhoogte en goothoogte niet strijdig is met het Bouwbesluit en met Provinciaal beleid;
- dat het amenderen van dit voorstel enkel voor Aardenburg geldt, en dat het niet gewenst is dat er een rechtsongelijkheid bestaat binnen de gemeente;

Besluit;

*Toevoegen:
geclausuleerde*

- In het bestemmingsplan, bij de regels, onder artikel 16.2.1. *Hoofdgebouwen*, onder g, een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen waarbij het college vrijstelling kan verlenen tot een verschil van maximaal 6 meter tussen goothoogte en nokhoogte;

Besluit voorts;

- Het college opdracht te geven met een voorstel te komen om dit ook in de rest van de gemeente Sluis mogelijk te maken;

En gaat over tot de orde van de dag.

Fractie PvdA

Fractie CDA

Fractie VVD

Fractie D&T

Fractie D66

Besluit raad 29-09-2011:
Amendement 15.2
Het gewijzigde amendement
wordt zonder hoofdelijke
stemming unaniem aange-
nomen.

AMENDEMENT

(agendapunt 15 nr.3)

Amendement op het raadsvoorstel no. 15 betreffende het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan kom Aardenburg.

De Raad van de Gemeente Sluis, in vergadering bijeen op 29 september 2011,

Overwegende dat

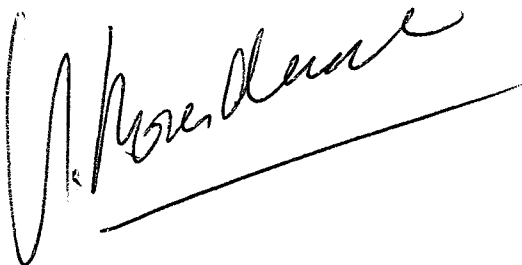
- door inspreker tijdens de commissie Ruimte/AB van 14 september 2011 en bij behandeling van het voorstel in eerdergenoemde commissie is gebleken dat er een voldoende concreet plan op tafel ligt om medewerking te verlenen aan het realiseren van een huisartsenpraktijk op het perceel gelegen aan de Brouwerijstraat ongenummerd, sectie E, nummer 3817;
- hetgeen inspreker heeft verwoord door het college in de onderhavige commissie niet is tegengesproken;
- derhalve de ingediende zienswijze wel leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

BESLUIT

1. in de Regels artikel 24.8 Wijzigingsgebied 5 te schrappen;
2. op de plankaart (deelplan 2 van 3) het onderhavige perceel sectie E, nummer 3817, gelegen aan de Brouwerijstraat te wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk", zodat het realiseren van een dokterspraktijk, zoals door inspreker is bedoeld, tot de mogelijkheden behoort;
3. parkeergelegenheid dient gerealiseerd te worden op eigen terrein.

Namens Nieuw Gemeentebelang, Lijst Babijn en Helder Zeeuws,

A. Rosendaal.



Besluit raad 29-09-2011:
Amendement 15.3
Het amendement wordt
Zonder hoofdelijke stemming
Unaniem aangenomen.



